PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE-HIVER 2005

Poursuite du ralentissement

Le marché de l'habitation de Gatineau a atteint un sommet en termes de volume en 2004 et a depuis amorcé un ralentissement qui s'explique, entre autres, par une conjoncture économique moins vigoureuse et une progression démographique moins rapide. Le ralentissement est constaté dans les trois segments (revente, neuf et locatif) du marché de la région métropolitaine de recensement (RMR). Alors que le marché de la revente est moins serré et affiche une croissance des prix plus lente, le nombre de mises en chantier sur le marché du neuf a connu une baisse depuis le début de 2005 et le taux d'inoccupation sur le marché locatif est en hausse. Plusieurs facteurs, dont la hausse des taux hypothécaires prévue au cours des prochains mois, une formation de ménages moins élevée et une croissance de l'emploi et des revenus moins rapide au cours des douze derniers mois, nous amènent à prédire une poursuite du ralentissement du marché de l'habitation, mais de façon modérée, d'ici la fin de 2005 et en 2006.

Une conjoncture économique moins vigoureuse

Les économies canadienne et américaine fonctionnant près de leur potentiel, la Réserve fédérale américaine et la Banque du Canada ont décidé de réduire le degré de détente monétaire en haussant leurs taux directeurs. De plus, la hausse importante du prix du pétrole au cours de la dernière année incitera la Banque du Canada à poursuivre le resserrement pour maintenir l'inflation au taux visé de 2 %. L'économie canadienne devrait croître à un rythme de 2,9 % en 2006. La SCHL prévoit une hausse des taux hypothécaires d'environ 25 à 50 points de base d'ici la fin de 2006. Plus précisément, en 2005-2006, les taux hypothécaires de un an et de cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, et 5,50-6,50 %. La hausse prévue des taux hypothécaires d'ici la fin de 2006 aura certainement un impact sur la capacité des ménages de faire l'achat d'une propriété.

SOMMAIRE

1 Poursuite du ralentissement

1 Une conjoncture économique moins vigoureuse

2 Marché de la revente : la détente du marché se poursuivra

3 Marché du neuf : après une forte diminution en 2005, le ralentissement sera plus modéré en 2006

3 Marché locatif : hausse du taux d'inoccupation et loyers stagnants en 2005 en 2005 et 2006

4 En résumé

4 Facteurs pouvant influencer les prévisions

5 Résumé des prévisions

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Pour ce qui est de l'économie québécoise, la croissance sera plus modérée l'an prochain (2,6 %), entre autres, en raison du secteur du commerce extérieur qui subit les contrecoups de l'appréciation considérable du dollar canadien (par rapport au dollar américain et à l'euro). Un indicateur important de la demande d'habitations, le niveau d'emploi, a progressé moins rapidement au cours des dix-huit derniers mois, dans la RMR de Gatineau. En effet, après une croissance de 6 % en 2003, la croissance s'est chiffrée à 2 % en 2004. Plus en détail, le secteur de l'administration publique, qui compte pour un peu plus du quart de l'emploi total de la région, a diminué depuis le début de l'année. De plus, une réorganisation possible de la gestion des ministères pourrait également avoir un impact négatif sur l'emploi dans ce secteur au cours des prochaines années. En tout, la SCHL prévoit une création nette de 3 000 emplois, en 2005, et de 1 500, en 2006, dans la région. Par surcroît, après une croissance rapide (+ 4 %) en 2003 et en 2004, le revenu hebdomadaire moyen stagne depuis la fin de 2004. Enfin, la migration, autre indicateur de la demande d'habitations, connaîtra une baisse de 25 % selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), en raison d'une diminution du solde migratoire intraprovincial et interprovincial.

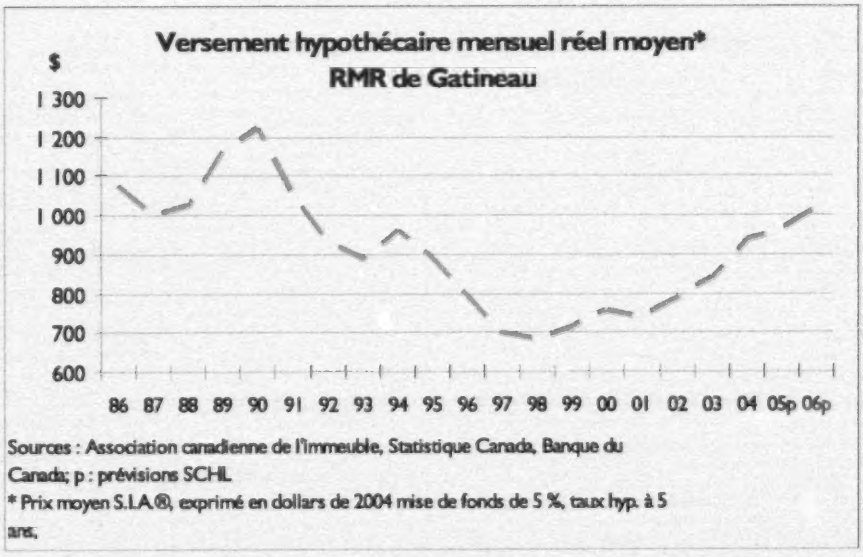
Il faut également souligner l'évolution de la confiance des consommateurs, minée par la hausse fulgurante du prix de l'énergie au cours de l'été. L'indice de confiance du Conference Board a piqué du nez en septembre (99,3 contre 121,3 l'an dernier) et, lorsqu'on demande aux gens si le c'est le bon moment d'acheter une maison, 38 % répondent « oui » contre 56 % en septembre 2004. Somme toute, les principaux indicateurs économiques et démographiques pointent vers une poursuite du ralentissement du marché de l'habitation en 2006.

Marché de la revente : la détente du marché se poursuivra

La hausse importante du nombre d'inscriptions depuis la deuxième moitié de 2004 a eu raison de la rareté qui prévalait sur le marché de la revente depuis quelques années. Le marché est moins serré et la croissance des prix est moins rapide qu'au cours des dernières années. L'offre grandissante sur le marché ralentira la hausse du prix moyen, qui se chiffrera à 7 % en 2005 et à 4 % en 2006.

La progression beaucoup plus rapide des inscriptions par rapport aux ventes a permis au marché de se desserrer en 2005. Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) est passé de 4 à 6 au cours des douze derniers mois. Rappelons que la SCHL considère qu'un marché est en équilibre lorsque le ratio v/a est de 8. Malgré une conjoncture économique moins favorable, la croissance moins rapide des prix et des taux hypothécaires toujours très bas ont probablement convaincu certains acheteurs de faire l'acquisition d'une propriété, si bien que le nombre de transactions sera, en 2005, sensiblement le même qu'en 2004 (4 000 contre 3 930). Bien que les prix aient progressé d'environ 45 % (exprimé en $ de 2004) au cours des quatre dernières années, le paiement hypothécaire mensuel moyen (exprimé en $ de 2004) demeure inférieur à ce qu'il était au début des années 90 (voir graphique). En 2006, la hausse prévue des taux hypothécaires devrait ralentir quelque peu le marché. La SCHL prévoit une diminution de 5 % du nombre de transactions. Les hausses de prix importantes des dernières années inciteront toujours plusieurs propriétaires à mettre leur maison à vendre. Ainsi, les inscriptions augmenteront respectivement de 23 % et de 18 % en 2005 et en 2006.

Enfin, l'écart des prix moyens entre Ottawa et Gatineau est plutôt stable depuis l'an dernier et inférieur à ce qu'il était il y a quelques années (l'écart était de 60 % au deuxième trimestre de 2005, alors qu'il atteignait 78% en 2002). L'habitation comptant pour une part importante du budget d'un ménage, un écart moins grand incitera moins d'Ontariens à venir s'installer à Gatineau, ce qui amputera le marché de la revente de transactions. Bien que les prix demeurent largement inférieurs à Gatineau, d'autres facteurs



Sources : Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, Banque du Canada; p : prévisions SCHL

* Prix moyen S.I.A.®, exprimé en dollars de 2004 mise de fonds de 5 %, taux hyp. à 5 ans.

sont pris en compte dans la décision de déménager des Ontariens (par exemple, des différences du niveau de la taxation).

Le marché de la revente continuera de s'éloigner progressivement de l'état de surchauffe qui le caractérisait ces dernières années, pour se rapprocher de l'équilibre. Les acheteurs auront de plus en plus de choix et verront leur pouvoir de négociation s'accroître.

Marché du neuf : après une forte diminution en 2005, le ralentissement sera plus modéré en 2006

Après cinq années de croissance, le marché de la construction résidentielle connaît, depuis le début de 2005 un ralentissement important. En effet, après avoir atteint, en 2004, son plus haut niveau depuis 1991, avec 3 227 mises en chantier, le marché connaît un recul est prononcé en 2005 (- 37 % après trois trimestres). L'ampleur du recul est principalement le résultat de la baisse importante dans les segments des copropriétés et des logements locatifs.

Une conjoncture économique moins vigoureuse en 2004 et durant la première moitié de 2005, une formation de ménages moins élevée (voir graphique 1) et la hausse importante des inscriptions sur le marché de la revente entraîneront une demande moins élevée d'habitations neuves. De plus, la hausse du nombre de logements achevés et inoccupés contribuera également à ralentir l'ardeur des constructeurs. On dénombrait 257 logements inoccupés dans la RMR à la fin du mois de septembre 2005 contre 135 en septembre 2004. Après une baisse de 29 % du nombre de mises en chantier en 2005, le recul sera plus modéré en 2006 (- 13 %). La SCHL prévoit respectivement 2 300 et 2 000 mises en chantier cette année et l'an prochain (voir tableau).

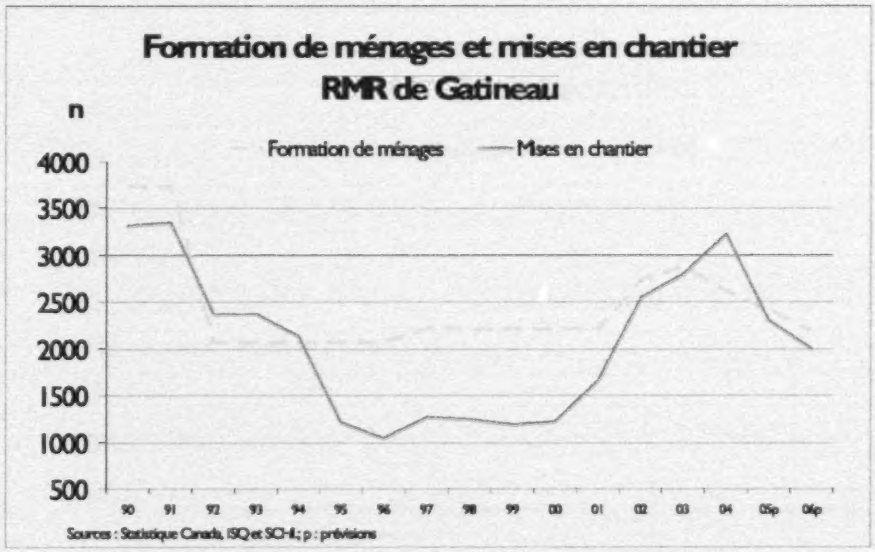
Le nombre de mises en chantier d'habitations en propriété absolue sera touché par la concurrence accrue du marché des habitations existantes dont la croissance des prix a ralenti. Le recul dans ce segment du marché de la construction sera cependant moins prononcée que ceux dans les segments des copropriétés et des logements locatifs, et se chiffrera à 16 % en 2005 et à 12 %, en 2006.

La construction de copropriétés connaîtra une baisse plus importante, alors que 400 logements de ce type seront construits en 2005 et 250 en 2006. Le recul dans ce segment découle du stock élevé sur le marché, résultat de la hausse des inscriptions sur le marché de la revente, d'un nombre élevé de logements toujours en construction et de l'augmentation du nombre de logements achevés et inoccupés. Toutefois, ce mode d'habitation demeure une option attrayante pour les jeunes ménages qui veulent accéder à la propriété et pour les ménages plus âgés qui se départissent de leur maison. Enfin, vu la hausse du taux d'inoccupation le nombre de mises en chantier de logement locatifs connaîtra une baisse importante en 2005 et sera stable en 2006 (voir tableau).

Marché locatif : hausse du taux d'inoccupation et loyers stagnants en 2005 et 2006

Les principaux indicateurs touchant le marché locatif (migration, emploi chez les jeunes, formation de ménages chez les jeunes et chez les personnes âgées) nous amènent à prévoir que ce marché poursuivra son relâchement en 2005 pour ensuite se stabiliser en 2006. D'abord, du côté de la demande, la remontée du taux d'inoccupation et la relative stabilité des loyers moyens du côté d'Ottawa inciteront moins d'Ontariens à traverser la rivière. Également, l'ISQ prévoit que moins de gens d'ailleurs au Québec viendront s'installer à Gatineau. De plus, l'accession à la propriété de nombreux ménages au cours des dernières années aura un impact important sur la demande de logements locatifs.

Cependant, les plus récentes données de l'emploi chez les 15-24 ans indiquaient une hausse du nombre d'emplois au cours des douze derniers mois. En tout plus de 1 000 emplois ont été créés. Par ailleurs, compte tenu du vieillissement de la population, la formation de ménages chez les 65 ans et plus augmentera quelque



peu, ce qui pourrait avoir une incidence sur la demande. Ceci étant dit, il reste à voir si les personnes de 65 ans et plus préfèrent faire l'acquisition d'une copropriété que de louer un logement, une tendance observée à Montréal récemment.

Les propriétaires disposent de moins de marge de manœuvre pour augmenter les prix, mais la baisse importante du nombre de mises en chantier de logements locatifs depuis le début de l'année permettra un relâchement graduel du marché. Nous prévoyons un taux d'inoccupation de 3 % en 2005 et en 2006. Les conditions moins favorables pour les propriétaires entraîneront de faibles hausses de loyer de 2 % en 2005 et de 2,5 % en 2006.

En résumé

Après plusieurs années de croissance rapide et de surchauffe des prix, on assiste à un retour vers l'équilibre du marché en général. En 2006, une conjoncture économique plus modérée, une croissance démographique plus lente et la hausse prévue des taux hypothécaires feront en sorte que le ralentissement du marché se poursuivra de façon modérée. Fort d'une offre plus importante, le marché de la revente poursuivra sa détente et les hausses de prix seront moins élevées, ce qui entraînera une diminution de la demande d'habitations neuves. Enfin, le marché locatif poursuivra son relâchement graduel, alors que le taux d'inoccupation atteindra 3 % et la croissance des loyers sera faible.

Facteurs pouvant influencer les prévisions

Du côté du marché du neuf, bien qu'un nombre élevé de copropriétés aient été construites en 2004 et qu'une certaine demande se soit manifestée (personnes seules, personnes âgées, jeunes professionnels), la demande de ce type d'habitations est difficile à évaluer pour cette année et l'an prochain. Ce segment est relativement récent à Gatineau et il est encore trop tôt pour déterminer l'espace qu'il occupera dans le marché. La copropriété connaît un essor important dans les grands centres urbains (Vancouver, Toronto et Montréal), où la densité de population est beaucoup plus élevée qu'à Gatineau. Enfin, il est encore trop tôt pour mesurer l'impact qu'aura la hausse des prix de l'énergie sur les prix à la consommation et les coûts de construction dans les mois à venir. Une hausse plus rapide que prévu de l'inflation pourrait refroidir la demande intérieure et donc la demande d'habitations.

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Gatineau, *veuillez communiquer avec notre :*

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de Gatineau
Automne-hiver 2005

	2003	2004	2005p	2006p	2004/2005	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	3 982	3 930	4 000	3 800	2 %	-5 %
Propriété absolue	3 177	3 202	3 200	3 100	0 %	-3 %
Copropriété	465	435	500	450	15 %	-10 %
Plex (2 à 5 unités)	340	293	300	250	2 %	-17 %
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total	1 332	1 628	2 000	2 350	23 %	18 %
Propriété absolue	1 064	1 277	1 550	1 800	21 %	16 %
Copropriété	135	218	300	400	38 %	33 %
Plex (2 à 5 unités)	133	133	150	150	13 %	0 %
Prix S.I.A.® moyen ($)						
Total	138 050	155 099	166 000	172 500	7 %	4 %
Propriété absolue	143 281	160 371	171 000	178 000	7 %	4 %
Copropriété	104 009	111 802	117 000	119 000	5 %	2 %
Plex (2 à 5 unités)	135 843	162 035	178 000	187 000	10 %	5 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	2 801	3 227	2 300	2 000	-29 %	-13 %
Propriété absolue	1 885	2 015	1 700	1 500	-16 %	-12 %
Copropriété	209	806	400	250	-50 %	-38 %
Locatif	707	406	200	250	-51 %	25 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	177 491	196 088	209 000	218 000	7 %	4 %
Maisons jumelées	118 252	128 743	135 000	140 000	5 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	1,2	2,1	3,0	3,0	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	6,7	3,8	2,0	2,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,8	4,6	5,0	5,7	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,4	6,2	6,0	6,5	--	--
Variation annuelle de l'emploi	8 675	3 000	3 000	1 500	--	--
Taux de chômage (%)	6,5	6,5	6,6	6,7	--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de l'Outaouais. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIO et Statistique Canada

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.